

## **Redegørelse om inspektion i Spar Nord Bank A/S.**

### **Indledning**

Finanstilsynet var i marts 2024 på inspektion i Spar Nord Bank A/S (banken). Inspektionen var en kreditinspektion, hvor formålet var at vurdere bankens risikovillighed ved bevilling af erhvervsudlån i forbindelse med ejendomsfinansiering, herunder at vurdere kvaliteten af bankens bevillingsgrundlag samt bankens tilgang til værdiansættelse af fast ejendom.

### **Sammenfatning og risikovurdering**

Bankens beslutningsgrundlag indeholder ikke tilstrækkelige analyser og vurderinger, der tager hensyn til den usikkerhed, der kan være ved at finansiere projekter og udlejningsejendomme. Banken laver ikke en analyse af, hvorvidt en projektejendom, der opføres med henblik på salg, likviditetsmæssigt kan hænge sammen som udlejningsejendom. Et uventet konjunkturtilbageslag eller fejlbehæftede analyser af efterspørgsel mv. kan medføre, at banken ikke får indfriet eksponeringen som forudsat, når projektet er færdigopført. Det er derfor særlig relevant med grundige følsomhedsanalyser, som kan berige beslutningsgrundlaget og synliggøre risikoen for, at banken ikke får indfriet eksponeringen som forventet. Banken har fået et påbud om at tilrette sin kreditpolitik samt sikre betryggende og fyldestgørende beslutningsgrundlag.<sup>1</sup>

I flere bevillinger havde banken enten ikke beregnet eller forholdt sig til likviditeten i de finansierede ejendomme. Finanstilsynet konstaterede i flere bevillinger, at banken indregner værdien af kautioner i beregningen af likviditet, hvor likviditeten ellers ville have været negativ. Desuden udarbejdede banken enten slet ikke eller i utilstrækkeligt omfang følsomhedsanalyser af likviditeten. Erfaringerne fra finanskrisen og tidligere bankkriser er, at institutter, som fik meget store tab på ejendomsfinansiering, ydede udlån baseret på markedsværdierne af de finansierede ejendomme. Markedsværdierne kan falde

---

<sup>1</sup> Ledelsesbekendtgørelsens § 4 stk. 2, bilag 1 pkt. 1, 2 og 16

betydeligt og desuden risikere at være overvurderede ved bevillingen af finansieringen. Der var generelt meget mindre tab i de tilfælde, hvor ejendomsfinansiering var baseret på, at der var positiv likviditet i de finansierede ejendomme, og hvor det også fremadrettet kunne forventes at være tilfældet. Dvs. tilfælde hvor ejendommene kunne stå på egne ben. Derfor blev der indført regler herom.

Banken har fået et påbud om at sikre, at den beregner og forholder sig til likviditeten ved finansiering af alle relevante ejendomme. Herunder skal banken også tilrette sin metode for beregning af likviditet, så den ikke indregner værdien af kautioner i likviditeten, ligesom banken skal tilrette sin metode, så den fremadrettet udarbejder følsomhedsanalyser af likviditeten i de finansierede ejendomme med et stress af leje, tomgang og rente.<sup>2</sup>

Bankens værdiansættelse af ejendomme sker ved indhentning af vurderinger fra eksterne parter eller ved udfærdigelse af ejendomsskema hos rådgiver. Banken forholder sig ukritisk til forudsætningerne for værdien fra ekstern part, og bankens brug af egne ejendomsskemaer efterlader behov for en mere struktureret og ensartet tilgang, da disse i flere tilfælde fremstår mangelfulde. Dette indebærer en risiko for, at den fastsatte værdi for ejendommene ikke er retvisende.

Banken har fået et påbud om at sikre, at medarbejdere, der benytter ejendomsskemaer til værdiansættelse af erhvervsejendomme, har de nødvendige kvalifikationer, viden og erfaring samt sikre, at al tilstrækkelig relevant information er til stede ved værdiansættelse af fast ejendom, så banken både ved eksterne og egne vurderinger sikrer, at værdien på ejendommen kan efterprøves og dokumenteres.<sup>3</sup>

Bankens individuelle solvensbehov er opgjort til 9,8 pct. pr. 31. december 2023. Finanstilsynet vurderer, at det fortsat er dækkende.

---

<sup>2</sup> Ledelsesbekendtgørelsens § 4 stk. 2, bilag 1 pkt. 20

<sup>3</sup> Ledelsesbekendtgørelsens § 4 stk. 2, bilag 1 pkt. 26 litra a-q